2001 Survey - Vancouver

RENTAL MARKET REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

Apartment Vacancies Plunge to Lowest Level in Six Years

The overall apartment vacancy rate in Greater Vancouver fell to 1.0% in October 2001, making last autumn the tightest rental market in the region since 1994. Rental apartment vacancies have been on a downward trend since 1999 when the overall vacancy rate in Greater Vancouver was as high as 2.7%. By the year 2000, the overall rate dropped to 1.3% before declining further to 1.0% in 2001.

The rental market in the City of Vancouver experienced a further decline in what was an already low vacancy rate, falling from 0.8% in 2000 to 0.7% in 2001. Kerrisdale posted the lowest vacancy rate within the City at 0.2%, while Marpole and the West End vacancies were also extremely low at 0.3% for each community. The City of Vancouver contains approximately half the total number of rental apartment units in the metropolitan region, and while the City's vacancies are low by historical standards, the most significant declines occurred in the suburban areas of Greater Vancouver.

The vacancy rate outside the City of Vancouver has been on a downward trajectory for the past four years. In 1998, the cumulative vacancy rate for all areas outside of the City of Vancouver was 4.0%. By 1999 it had edged down to 3.8%. During the year 2000 the vacancy rate fell to 2.0%, while the most recent 2001 survey identified a 1.3% vacancy rate. In many suburban communities, the vacancy rate has declined by 50% or more. The Langleys, for example, experienced the greatest decline, falling from 2.2% in 2000 to just 0.8% in 2001. The vacancy rate in Surrey also dropped by more the one-half, falling from 5.3% to 2.3%, while Delta and the Tri-Cites declined from 6.1% to 3.0% and 2.8% to 1.6% respectively.

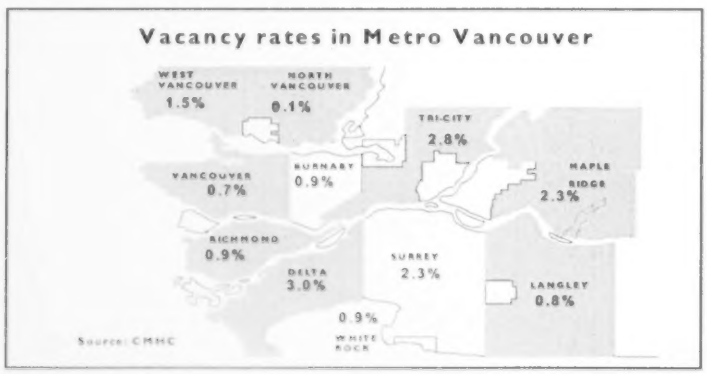
IN THIS ISSUE

Analysis and Outlook

Apartment Vacancies Plunge to Lowest Level in Six Years 1
Metro Vancouver Rents Edge Upward 2
Leading Indicators 2/3
Townhouse Vacancies Fall 4
Forecast 4
National Overview 5
Highlights 6
Definitions and Procedures 6

Statistical Tables

Vacancy Rates by Zone 7
Average Rents by Zone 8
Vacancy Rates By Structure Size 9
Apartment Stock 10
Townhouse Vacancy/Rental Rates 11
Townhouse Vacancy Rates by Type 12



CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

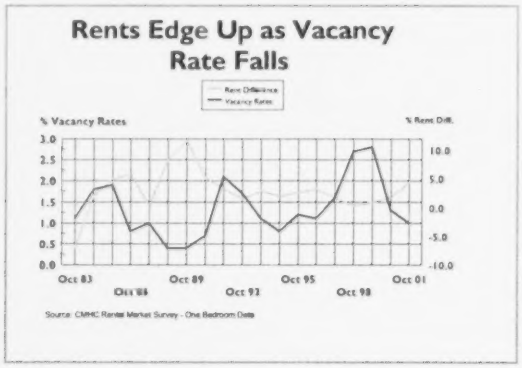
Canada

Metro Vancouver Rents Edge Upward

Average rents in Metro Vancouver increased by 3.8% in 2001, up from $740 to $768 overall. The largest increase occurred in one bedroom units, where the average rent rose 4.5% from $695 to $726. Rents for two bedroom units increased 3.3% to $919, while rents for units containing three bedrooms or more were up 3.7% to $1060. Meanwhile, rents for bachelor units rose from $598 to $621, up nearly 4%.

Strong demand for rental accommodation has put upward pressure on rents, as would-be tenants bid up rents for units with the greatest amenity in the best locations. Existing tenants also face rising rents albeit limited to any increasing operating costs of the landlord. The scarcity of available rental units also enables landlords to raise the rent on vacant units to what the market will bear until a new equilibrium is established, the balance between asking rents and acceptable levels of vacancy.

In the City of Vancouver, total average rents increased by 3.1%, rising from $769 to $793. The most significant increase in the City of Vancouver occurred in larger units of three or more bedrooms, where the average rent jumped 14% to $1,477. However, units of this size constitute less than one percent of the total rental stock in the City. Rents for bachelor units rose nearly 4% to $639, while one bedroom unit average rents increased from $733 to $761, up 3.8% year-over-year. Finally, Two bedroom unit rents increased at a lower rate of 2.5%, renting for $1,059 on average



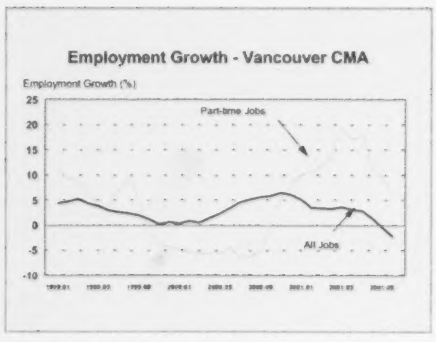
Leading Indicators

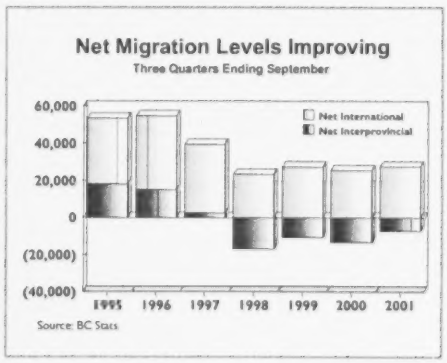
Low vacancy rates are nothing new to Metro Vancouver. In fact, over the last decade the overall vacancy rate was between 0.8% and 1.1% during four of the ten years. In the nineteen-eighties, seven years posted a vacancy rate either below or equal to 1.1%. The causes for low vacancies can be as varied as the rates themselves. However, the key factors in today's rental market are employment, demographics, the supply of rental accommodation, and the rent/ownership gap.

Employment

The employment level in Vancouver increased 1.6% over the first two quarters of 2001. However, it has fallen 3.8% since August, to round out the year average up just 0.6% over the year 2000. Marginal employment gains during the year were not enough to offset the increasing number of unemployed workers caught by a North American economic downtown. The unemployment rate increased from an average of 5.9% in 2000 to 6.6% in 2001. Moreover, December's monthly unemployment rate was 7.8%, the highest recorded since 1999. The impact of these key rates on the rental market, however, may not be as pronounced as the way that new employment is constituted.

During 2001, part-time employment growth accelerated, while total employment growth declined in Vancouver. Because of the requisite down payment and income level, part-time employees are less likely to be in the home buying market than those with full-time employment. However, historical evidence suggests that an increase in part-time employment growth will put downward pressure on vacancy rates. The last time part-time job growth was close to the 2001 average of 13% was in 1994 when part-time employment grew at an average of 14%, a year when the vacancy rate fell to just 0.8%.





Demographics

The role of population cannot be understated when considering rental demand. There are at least two ways to slice the demographic pie in order to understand today's rental market, both are related. The first is the shear size of the population. The natural rate of increase (birth rate less the death rate) in the province this year is estimated to be a mere 0.3%, and is projected to drop below 0.2% by 2010. If the province were to rely solely on the natural increase in population, a terminal decline in population would begin sometime in the early 2020s.

Migration is not only a way alleviate a declining population, but also a tool to sustain a base of younger households, the other piece of the demographic pie. The propensity to rent a home is much higher for young people 25 - 34 than for any other age group. Fortuitously, most migrants fall into this age category. The connection is younger households tend to be renters and migrants tend to be heavily weighted towards younger people. In this way, fluctuations in migration can have a significant impact on the rental market.

Over the past four years more British Columbians have migrated to other provinces in Canada than have migrated to B.C. This drain on the population had a significant impact on both the rental and ownership markets in Vancouver. Net interprovincial migration was at its lowest level in more than a decade in 1998, when the province lost 17,521 people to other provinces. The exodus of primarily younger households seeking employment opportunities in provinces like Alberta and Ontario contributed to a rise in the Metro Vancouver vacancy rate from 1.1% in 1996 to 2.7% in 1998. Now that the leakage to other provinces is waning (net interprovincial migration loss over three quarters in 2001 is half that of 2000) vacancy rates are again falling to the 1.0% range.

While net international migration fell nearly 40% between 1996 and 2000, the mix of migrants has changed. During the mid-nineties there was a significant increase in entrepreneur and investor class migrants, which helped drive residential construction. Today, there are far fewer migrants in these classes. Their numbers are being replaced by independent and family classed migrants, who tend to rent their homes for at least the first few years of residence. This translates into additional rental demand.

Supply

The total supply of private rental apartments in Greater Vancouver has remained at the same level for several years. In 1998, there were 106,515 units in Greater Vancouver. By 2001, that number had increased by only 201 units or just 0.2% to 106,719 units overall. A static supply had little affect on a market that was stagnating due to poor economic conditions and the commensurate flight of young workers eastward. However, now that demand is again growing, the existing supply is under considerable pressure.

Relief has taken the form of new rental construction. Private rental investment has literally poured into Greater Vancouver during 2001. Market rental completions were up 40% in 2001 compared to 2000, higher than in any year since 1993. Even more dramatic is the fact that 1,537 private rental apartment units were started in 2001, up 209% over 2000. Private rental construction activity in Vancouver has not been close to this level for more than a decade.

Rental housing investment is again proving popular. Institutional investors are finding that rental apartments are underrepresented in their portfolios, and as a result are playing a greater role in recent transactions. Investors of all types are being drawn to private rental investment because of stable income flows, lower risk (many diverse tenants, rents renegotiated annually), the ability to leverage, and to diversify their portfolios.

There is a risk, however, that the amount of rental units under construction will lead to higher vacancies. However, the 1,537 units started in 2001 make up less than 1.5% the total rental apartment stock. Moreover, many of the projects are in superior downtown locations and laden with amenities. The rental rate in some of these projects tops $2.00 per square foot, and are targeted to young urban professionals who wish to remain footloose yet willing to pay for lifestyle oriented accommodation.

Rent/Ownership Gap

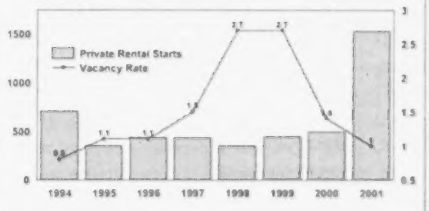
The decline in interest rates over the past year has reduced the cost of financing rental housing projects, making rental investment more attractive. However, the cost of mortgage financing for home buyers has declined just as sharply. With mortgage rates lower than they have been in decades, one would expect vacancy rates to rise as renters crossover to the ownership market. Instead, the pressure on the vacancy rate has been downward.

The typical three year term mortgage rate is nearly 200 basis points lower in January 2002 than the previous January. This means that a typical household can borrow $30,000 more today for the same $1,200 payment as they could just one year ago. As a result, first time buyer activity has increased significantly over the last 12 months. Rental rates, on the other hand, have continued on a slow but steady upward trajectory.

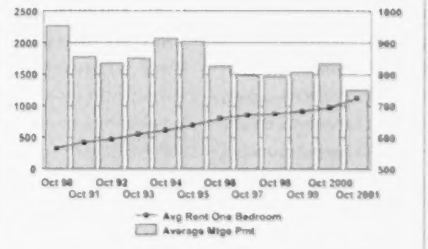
Economic theory suggests that a narrowing gap between cost of renting a home versus owning a home will reduce the demand for rental housing and increase demand for ownership. However, what Metro Vancouver is experiencing is an increase in demand for both! Clearly there are other forces at work.

The chief factor is a continuing influx of new renter households, whether recent migrants or simply the aging "baby bust" and "baby boom echo" generations. Two other important factors are financial and lifestyle related. Renter households tend to be younger and haven't had sufficient time to advance their careers to a point where they can sustain a mortgage payment regime. Their savings may also simply not be adequate to qualify as a down payment. Moreover, the price of residential real estate in Vancouver is the highest in Canada, further exacerbating the financial obstacle course young households must navigate. Finally, ownership rates for young households are declining as a young work force values mobility in the global economy.

Vancouver Market Rental Starts



Rent/Ownership Gap Narrowing



Townhouse Vacancies Fall by 53%

The average vacancy rate in rental townhouse project of three units or more fell by 53% in Metro Vancouver. Average vacancies are now just 0.7% declining significantly from the 1.5% in October 2000. The Metro Vancouver average two bedroom townhouse rent dropped from 1.5% to 0.5%, while larger units of three or more bedrooms experience a decline in vacancies from 1.6% to 0.7% overall.

Both the North Vancouver D.M. and the Langleys reported zero vacancies during the survey period, out of a total stock of 499 and 274 units respectively. In Surrey, average vacancies dropped from 3.9% to 0.9%. Vacancies in two bedroom Surrey units declined from 4.8% to 2.8%, while vacancies in units with three or more bedrooms fell from 3.7% to 0.4%. In the Tri-Cities, zero two bedroom units were reported vacant, and units with three or more bedrooms saw vacancy decline from 2.1% to 0.7%.

The stock of rental townhouses in the City of Vancouver fell 17% from 459 to 391 units. North Vancouver's stock remained essentially unchanged, while in Richmond, 88 units or nearly a 15% increase was achieved, rising from 592 to 680 units. Surrey's stock fell by 10% to 351 units, and MapleRidge/Pitt Meadows experienced an increase of 7% or 9 units. The rental townhouse stock in the Langleys and the Tri-Cities was unchanged.

Low townhouse vacancies coincide with low vacancies in the rental apartment market. However, because townhouses are relatively larger and ground oriented they tend to attract families and larger households as tenants. As the ownership market gains momentum, there may be pressure on the rental stock as units are converted to owner-occupiers. Look for continued low vacancies throughout 2002 with a static or even diminishing stock level.

Forecast

Vacancy rates in Metro Vancouver should remain low during 2002. Demand will stay strong as the economy picks up in the second half of the year. Less households moving out of the province and continued international immigration will ensure a steady stream of young households seeking rental accommodation. Expect apartment vacancies to edge up to 1.2% in 2002 as new purpose built rental stock and the informal market of 'mortgage helpers' and investor condomium units expand to satiate demand.

Average rents will continue their gradual climb in the face of low vacancies and increasing operating costs to landlords. In addition, the significant number of rental apartments under construction will force up average rents as they command higher rents than current market averages. Look for average Metro Vancover rents to rise by 3%-5% over the next twelve months.

CMHC - Your Source of Rental Market Information

The Vancouver Rental Market Report gives you the latest trends in vacancy rates and average rents for all apartment and townhouse structures of three or more self-contained units. To get ahead of your competition, subscribe to ***FASTFAX*** and receive survey results the day they are released.

Also Available: Rental Market Reports are also available for many centres across Canada.

To Subscribe call:

Lisa Preston
Administrator, Products and Services
BC & Yukon Business Centre
Phone: (604) 737-4088
Fax: (604) 737-4021
E-mail: lpreston@cmhc-schl.gc.ca

National Overview -
Rental Vacancies Decline

In 2001, the overall apartment vacancy rate in Canada's census metropolitan areas (CMAs) fell to the lowest rate since 1997 when the survey first included structures of three units and over. The average rental vacancy rate dropped 0.4 percentage points, falling from 1.6 per cent in October 2000 to 1.2 per cent in October 2001.

Steady job creation in the past few years, high international immigration and growth in the young adult population caused vacancies to decline in many centres. As new migrants and young adults typically have a high propensity to rent, new additions in these categories tend to place downward pressure on vacancies. Thus, not surprisingly, centres recording an increase in vacancies since October 2000 are those experiencing relatively weak job growth and out-migration. Next year, CMHC expects that October's survey will find the national apartment vacancy rate at 1.3 per cent, up marginally from 2001. Slower economic and employment growth across Canada will weaken new household formation, while persistently low mortgage rates will result in a departure of first-time buyers to homeownership.

Eight CMAs recorded vacancy rates below 1.0 per cent, almost triple the number reported one year earlier. While Ottawa's apartment vacancy rate has fallen below one per cent for the third successive year, it can no longer be touted as the tightest market in the country. That distinction now belongs to Victoria, thanks to their 0.5 per cent vacancy rate. Montreal and Hull followed a close second, both with vacancy rates of 0.6 per cent.

With continued low vacancy rates in most of Canada's major centres, average rents increased in all but one CMA. Rent increases were maintained at or below five per cent in the majority of markets, with the exception of Edmonton and Calgary. Despite only the sixth lowest vacancy rate among all CMAs in the country, Edmonton saw average rents for a two-bedroom apartment jump 8.8 per cent.

With the exception of Montreal, the highest average rental rates continue to be in Canada's largest centres. The highest monthly rents for a two-bedroom apartment were in Toronto ($1,027) and Vancouver ($919). At $783, Calgary ranked fifth among Canada's major centres, following Ottawa ($914) and Oshawa ($799). Trois-Rivieres continues to offer the lowest rental costs, at an average of $419 per month.

Acknowledgement

CMHC's rental market survey could not have been done without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information in BC. CMHC welcomes feedback on this survey report and all other market analysis products.

Apartment Vacancy Rate in Centres Across Canada

Metro Areas	2000	2001
Calgary	1.3	1.2
Chicoutimi-Jonquiere	4.4	4.4
Edmonton	1.4	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.7	1.3
Hull	1.4	0.6
Kitchener	0.7	0.9
London	2.2	1.6
Montreal	1.5	0.6
Oshawa	1.7	1.3
Ottawa	0.2	0.8
Quebec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.1
St. Catharines	2.6	1.9
Saint John	3.4	5.6
St. John's	3.8	2.5
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
Sudbury	7.7	5.7
Thunder Bay	5.8	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois Rivieres	6.8	4.7
Vancouver	1.4	1.0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	1.9	2.9
Winnipeg	2.0	1.4

Large Urban Area	2000	2001
Abbotsford	3.7	2.4
Barrie	0.5	0.9
Belleville	4.9	5.1
Brantford	2.9	1.8
Cape Breton	14.0	11.1
Charlottetown	2.6	1.8
Chatham	10.8	11.3
Chilliwack	7.8	5.9
Cornwall	7.9	6.1
Courtney	11.9	8.6
Drummondville	1.8	1.8
Fredericton	1.3	1.5
Granby	2.0	2.5
Guelph	0.7	1.0
Kamloops	8.1	3.8
Kelowna	1.2	1.1
Kingston	1.8	1.5
Lethbridge	0.6	3.1
Medicine Hat	0.7	0.7
Moncton	1.7	1.6
Nanaimo	9.7	3.8
North Bay	5.5	2.7
Peterborough	3.2	3.7
Prince George	15.3	12.2
Red Deer	0.7	1.1
St-Hyacinthe	1.8	1.3
St. Jean	2.8	1.2
Sarnia	7.3	6.3
Sault Ste. Marie	11.8	10.9
Shawinigan	8.4	7.7
Vernon	8.7	7.0
Total CANADA	2.2	1.7

Highlights

- The Vancouver CMA vacancy rate fell to 1.0% in October 2001, significantly lower than the 1.4% reported in October 2000. The low vacancy rate is not unusual for a Vancouver market that experienced average vacancies below 1.1% in four of ten years in the past decade.
- The tight rental market conditions can be attributable to an increase in part time employment, less migrants moving to other provinces, shifting characteristics of international migrants making them more likely to rent, and a rental stock that has not increased above current levels for a number of years.
- While the difference in the cost of renting and owning a home is narrowing, life cycle characteristics and the new economy are keeping young households in the rental market longer.
- Apartment rents are edging up in Metro Vancouver, with average rents climbing by 3.8%. Rising rents is a market response to a scarce supply of rental accommodation, and an indication of rising operating cost by landlords.
- Private rental apartments starts leaped by 209% in 2001 to 1,537 units, the largest number of starts in more than a decade. However, these new units only represent 1.5% of the total rental apartment stock and will have a marginal impact on vacancies.
- Townhouse vacancies dropped by 53%, from 1.5% to just 0.7% in Metro Vancouver. With a stock remaining unchanged over the last two years, there remains a risk that improved conditions in the ownership market could reduce the number of units available for rent as landlords sell to owner-occupiers.

How CMHC Does the Survey

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey annually in October to measure objectively the number of vacancies and the rents charged in rental buildings. The survey is conducted on a sample basis in all Canadian markets with populations over 10,000. Only buildings which have been on the market for at least three months are included. While this report focuses on privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also covers rowhouses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit with information obtained from the owner or property manager. The survey is conducted in the first two weeks of October and results released in November via CMHC's FASTfax.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if it is physically unoccupied and available for immediate rental at time of the survey.

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures in this report represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental rowhouse: Any building with three or more ground-oriented rental dwellings.

Table 1

Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type
Vancouver CMA

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
City of Vancouver	1.1	1.0	0.6	0.7	1.0	0.4	0.0	0.0	0.8	0.7
City Zone:										
1. West End	0.8	0.3	0.3	0.3	0.7	0.6	*	*	0.4	0.3
2. S. Granville/Oak	0.6	1.4	0.7	1.0	0.2	0.4	*	*	0.6	0.9
3. Kitsilano	0.0	1.4	0.7	0.4	0.1	0.0	*	*	0.5	0.5
4. Kerrisdale	0.0	*	0.4	0.3	0.7	0.0	*	*	0.4	0.2
5. Marpole	0.9	0.9	0.9	0.3	0.0	0.0	*	*	0.7	0.3
6. East Hastings	3.7	2.5	1.0	1.7	3.6	0.5	*	*	1.7	1.6
7. Remainder	0.2	0.2	0.9	0.9	1.0	0.4	*	*	0.9	0.6
Burnaby	1.0	0.7	1.4	0.8	0.8	1.0	3.1	1.1	1.3	0.9
New Westminster	1.4	1.2	2.4	1.4	1.8	1.6	1.8	2.1	2.1	1.5
N. Vancouver City	0.0	0.4	0.6	0.7	0.5	1.1	*	*	0.5	0.8
N. Vancouver D.M.	*	0.0	0.4	0.0	1.4	0.3	0.0	0.0	0.6	0.1
West Vancouver	*	*	0.5	0.8	0.8	0.7	0.0	1.0	0.6	0.8
Richmond	*	1.5	1.2	1.1	0.5	0.4	*	2.3	1.0	0.9
Delta	1.3	4.0	5.4	2.4	7.5	3.5	2.7	5.6	6.1	3.0
Surrey	*	*	6.9	2.9	4.3	1.6	1.7	2.5	5.3	2.3
White Rock	1.4	0.0	2.2	0.9	0.7	1.0	0.0	*	1.7	0.9
Langley City & D.M.	1.3	2.5	2.1	1.1	2.6	0.5	1.7	0.0	2.2	0.8
Coquitlam, Port Coquitlam & Port Moody	6.5	4.9	2.3	1.5	3.4	1.3	*	*	2.8	1.6
Maple Ridge & Pitt Meadows	*	*	2.4	1.7	3.7	2.5	*	*	2.8	2.3
Metro Vancouver	1.2	1.1	1.3	1.0	1.7	1.0	1.5	1.3	1.4	1.0

Table 2

Average Apartment Rents by Zone and Bedroom Type
Vancouver CMA

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		Total	
	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**
City of Vancouver	$615	**$639**	$733	**$761**	$1034	**$1059**	$1291	**$1477**	$769	**$793**
City Zone:										
1. West End	638	**665**	775	**830**	1164	**1233**	*	*	792	**835**
2. S. Granville/Oak	627	**632**	749	**744**	1033	**1006**	*	*	796	**782**
3. Kitsilano	673	**712**	795	**796**	1102	**1145**	*	*	831	**837**
4. Kerrisdale	640	*	824	**822**	1204	**1230**	*	*	925	**955**
5. Marpole	527	**546**	615	**632**	770	**782**	*	*	631	**644**
6. East Hastings	515	**498**	616	**654**	757	**829**	*	*	623	**660**
7. Remainder	643	**699**	764	**805**	1105	**1133**	*	*	870	**923**
Burnaby	544	**560**	654	**677**	803	**844**	950	**952**	708	**729**
New Westminster	489	**507**	589	**609**	754	**779**	934	**958**	626	**651**
N. Vancouver City	615	**633**	705	**749**	863	**913**	*	*	748	**788**
N. Vancouver D.M.	*	**650**	719	**765**	917	**957**	988	**1027**	805	**848**
West Vancouver	*	*	916	**928**	1397	**1474**	2008	**2014**	1094	**1108**
Richmond	*	**550**	676	**699**	836	**833**	*	**978**	747	**759**
Delta	501	**506**	619	**623**	779	**796**	839	**951**	688	**700**
Surrey	*	*	592	**612**	727	**752**	803	**810**	666	**691**
White Rock	570	**545**	664	**670**	834	**836**	975	*	712	**718**
Langley City & D.M.	540	**553**	614	**632**	735	**762**	1006	**924**	679	**698**
Coquitlam, Port Coquitlam & Port Moody	512	**634**	587	**646**	715	**754**	*	*	637	**690**
Maple Ridge & Pitt Meadows	*	*	528	**554**	652	**701**	*	*	573	**615**
Metro Vancouver	**598**	**621**	**695**	**726**	**890**	**919**	**1022**	**1060**	**740**	**768**

Table 3

Apartment Vacancy Rates by Structure Size
Metro Vancouver

Area	3-5 Units		6-19 Units		20-49 Units		50-99 Units		100-199 Units		200+ Units		Total	
	2000 %	2001 %	2000 %	2001 %	2000 %	2001 %	2000 %	2001 %	2000 %	2001 %	2000 %	2001 %	2000 %	2001 %
City of Vancouver	3.6	0.7	1.0	1.2	0.7	0.6	0.4	0.6	0.5	0.4	0.0	0.6	0.8	0.7
1. West End	0.0	0.0	0.6	0.0	0.5	0.4	0.4	0.4	0.4	0.3	0.0	0.5	0.4	0.3
2. S. Granville/Oak	1.6	3.2	0.9	1.4	0.4	0.4	0.0	1.0	-	-	-	-	0.6	0.9
3. Kitsilano	5.0	0.0	0.8	0.8	0.0	0.6	0.4	0.0	0.7	0.0	0.0	0.0	0.5	0.5
4. Kerrisdale	*	0.0	0.3	0.0	0.6	0.3	0.1	0.0	-	-	-	-	0.4	0.2
5. Marpole	*	0.0	1.3	0.8	0.5	0.0	0.0	1.0	-	-	-	-	0.7	0.3
6. East Hastings	4.5	0.0	0.8	2.1	1.8	1.5	1.5	1.7	2.5	3.8	0.0	2.5	1.7	1.6
7. Remainder	2.2	0.0	1.6	1.1	0.9	0.3	0.1	1.1	0.0	0.1	-	0.0	0.9	0.6
Burnaby	*	*	2.1	0.6	1.6	0.9	0.8	0.7	0.4	0.9	1.6	0.2	1.3	0.9
New Westminster	*	*	5.2	3.3	2.4	1.4	0.7	0.8	0.9	0.9	-	-	2.1	0.8
N. Vancouver City	*	*	0.8	1.7	0.5	1.0	0.5	0.2	0.0	0.9	-	-	0.5	0.8
N. Vancouver D.M.	*	*	1.6	0.4	0.0	0.0	*	*	-	0.0	0.0	-	0.6	0.1
West Vancouver	*	*	*	*	0.9	0.4	1.2	1.1	0.1	1.0	-	-	0.6	0.8
Richmond	-	-	*	*	1.0	0.5	1.1	1.1	0.0	3.0	-	-	1.0	0.9
Delta	*	*	3.9	6.1	6.2	3.2	5.9	2.1	*	*	-	-	6.1	3.0
Surrey	*	*	12.4	4.8	3.0	0.9	5.1	2.2	9.5	4.4	1.9	3.8	5.3	2.3
White Rock	*	*	1.7	0.4	1.4	0.7	1.8	1.2	-	-	-	-	1.7	0.9
Langley City & D.M.	*	*	*	*	2.6	0.9	2.2	0.7	*	1.8	-	-	2.2	0.8
Coquitlam, Port Coquitlam & Port Moody	*	*	3.1	1.1	1.9	0.9	3.3	2.3	*	*	5.2	0.8	2.8	1.6
Maple Ridge & Pitt Meadows	*	*	*	*	3.7	1.8	0.8	2.3	-	-	-	-	2.8	2.3
Metro Vancouver	**3.8**	1.6	**1.7**	1.4	**1.2**	0.8	**1.5**	1.0	**0.8**	1.0	**1.0**	0.9	**1.4**	1.0

Table 4
Number of Apartment Units - Vacant and Total (Universe)
By Bedroom Type/Metro Vancouver

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		Total	
	Vacant Units	Total Stock	Vacant units	Total Stock	Vacant Units	Total Stock	Vacant Units	Total Stock	Vacant Units	Total Stock
City of Vancouver	92	9400	265	36850	33	8882	0	481	390	55613
1. West End	14	4229	41	13077	12	1903	**	**	67	19268
2. S. Granville/Oak	16	1159	46	4540	5	1335	**	**	67	7106
3. Kitsilano	21	1541	20	4999	0	1146	**	**	41	7735
4. Kerrisdale	**	**	4	1330	0	683	**	**	4	2200
5. Marpole	3	381	10	2944	0	584	**	**	13	3923
6. East Hastings	37	1490	120	7098	8	1427	**	**	164	10120
7. Remainder	1	479	25	2863	7	1803	**	**	33	5262
University Endowment Lands	**	**	**	**	0	246	0	43	0	623
Burnaby	5	816	68	8206	35	3640	8	724	116	13386
New Westminster	10	797	74	5107	37	2330	3	142	123	8377
N. Vancouver City	3	464	28	3780	21	1919	**	**	51	6184
N. Vancouver D.M.	0	179	0	362	1	358	0	149	1	1045
West Vancouver	**	**	11	1320	5	682	1	101	19	2331
Richmond	3	206	12	1123	5	1092	3	137	23	2559
Delta	3	75	21	864	26	752	2	36	52	1727
Surrey	**	**	77	2642	43	2702	11	459	135	5860
White Rock	0	67	8	904	4	418	**	**	13	1408
Langley City & D.M.	2	80	10	917	4	891	0	71	16	1959
Coquitlam, Port Coquitlam & Port Moody	11	234	35	2334	19	1464	**	**	65	4195
Maple Ridge & Pitt Meadows	**	**	14	852	14	540	**	**	33	1450
Metro Vancouver	**136**	**12624**	**623**	**65590**	**247**	**25917**	**33**	**2584**	**1040**	**106716**

Table 5
Townhouse Universe and Vacancy Units by Bedroom Type
Metro Vancouver

Area	Two Bedroom		Three + Bedroom		Total	
	Vacant	Universe	Vacant	Universe	Vacant	Universe
City of Vancouver	1	195	4	154	7	391
Burnaby	**	**	**	**	**	**
New Westminster	**	**	**	**	**	**
N. Vancouver City	**	**	**	**	**	**
N. Vancouver D.M.	0	138	0	348	0	499
Richmond	2	246	0	426	2	680
Delta	**	**	**	**	**	**
Surrey	2	72	1	277	3	351
Langley City & D.M.	**	**	0	206	0	274
Coquitlam, Port Coquitlam & Port Moody	0	145	3	434	3	583
Maple Ridge & Pitt Meadows	**	**	5	122	5	142
Metro Vancouver	**5**	**1002**	**17**	**2329**	**24**	**3418**

Table 6
Townhouse Rental Rates by Bedroom Type
Metro Vancouver

Area	Two Bedroom		Three + Bedroom		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
City of Vancouver	$1168	$1111	$1574	$1308	$1283	$1150
Burnaby	**	**	**	**	**	**
New Westminster	**	**	**	**	**	**
N. Vancouver City	**	**	**	**	**	**
N. Vancouver D.M.	998	1013	1342	1374	1229	1262
Richmond	**	**	1022	**	1013	**
Delta	**	**	**	**	**	**
Surrey	782	760	975	1036	939	979
Langley City & D.M.	**	**	848	886	812	855
Coquitlam, Port Coquitlam & Port Moody	841	874	947	1004	918	969
Maple Ridge & Pitt Meadows	**	**	913	973	913	950
Metro Vancouver	**977**	**1001**	**1070**	**1105**	**1032**	**1065**

Table 7

Townhouse Vacancy Rates by Bedroom Type
Metro Vancouver

Area	Two Bedroom		Three + Bedroom		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
City of Vancouver	3.6%	0.5%	1.9%	2.7%	2.6%	1.8%
Burnaby	**	**	**	**	**	**
New Westminster	**	**	**	**	**	**
N. Vancouver City	**	**	**	**	**	**
N. Vancouver D.M.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Richmond	0.5	**	0.8	0.0	0.7	**
Delta	**	**	**	**	**	**
Surrey	4.8	2.8	3.7	0.4	3.9	0.9
Langley City & D.M.	0.0	**	1.5	0.0	1.1	0.0
Coquitlam, Port Coquitlam & Port Moody	0.7	0	2.1	0.7	1.7	0.5
Maple Ridge & Pitt Meadows	**	**	2.3	4.1	2.3	3.5
Metro Vancouver	**1.5**	**0.5**	**1.6**	**0.7**	**1.5**	**0.7**

CMHC
B.C. & Yukon Regional Business Centre
Cameron Muir
Senior Market Analyst
Tel. (604) 737-4144
Fax (604) 737-4021
cmuir@cmhc-schl.gc.ca

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

Enquête de 2001 - Vancouver

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Chute du taux d'inoccupation à son plus bas niveau en six ans

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Dans l'agglomération de Vancouver, le taux d'inoccupation global est tombé à 1 % en octobre 2001. Il s'agit là du plus bas niveau enregistré dans la région depuis 1994. Le taux d'inoccupation des appartements locatifs dans l'agglomération est en baisse depuis 1999, année où il avait atteint 2,7 %. À la fin de l'an 2000, le taux global avait chuté à 1,3 % avant de poursuivre son repli en 2001.

Le marché locatif de la ville de Vancouver s'est contracté en 2001, son taux d'inoccupation, déjà bas, ayant à nouveau régressé. Il est en effet passé de 0,8 % en 2000 à 0,7 % en 2001. Kerrisdale a accusé le plus faible taux de la ville (0,2 %); Marpole et le West End affichaient également un taux très bas (0,3 %). La ville de Vancouver compte environ la moitié des appartements locatifs de l'agglomération. Bien que le taux enregistré dans la ville soit faible par rapport aux années antérieures, les baisses les plus importantes ont été observées dans les banlieues.

À l'extérieur de la ville, une tendance à la baisse a été amorcée il y a quatre ans. Le taux d'inoccupation cumulatif de tous les secteurs extra-muros s'établissait à 4 % en 1998, à 3,8 % en 1999 et à 2 % en 2000. Selon les résultats de la plus récente enquête, il se fixait à 1,3 %. Dans bon nombre de banlieues, le taux d'inoccupation a reculé de plus de moitié. Langleys a connu la plus forte réduction, le taux d'inoccupation y étant passé de 2,2 % en 2000 à 0,8 % en 2001. Il a également régressé de plus de 50 % à Surrey, passant de 5, 3 à 2,3 %. À Delta et dans les Tri-cities, les taux d'inoccupation se sont fixés à 3 et 1,6 %, comparativement à 6,1 et 2,8 % un an plus tôt.

SOMMAIRE

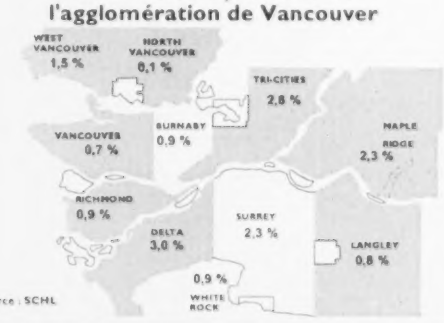
Analyse et perspectives

Chute du taux d'inoccupation à son plus bas niveau en six ans 1
Hausse de loyer dans l'agglomération .. 2
Indicateurs avancés ..... 2 et 3
Recul du taux d'inoccupation des logements en rangée 4
Prévisions 4
Aperçu national 5
Faits saillants 6
Définitions et méthodologie 6

Tableaux statistiques

Taux d'inoccupation selon la zone 7
Loyer moyen selon la zone 8
Taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble 9
Stock d'appartements 10
Taux d'inoccupation et loyer des logements en rangée 11
Taux d'inocc. des logements en rangée selon le nombre de chambres 12

Taux d'inoccupation dans l'agglomération de Vancouver



SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

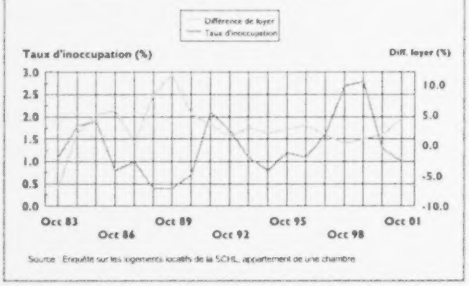
Canada

Hausse de loyer dans l'agglomération

Dans l'agglomération de Vancouver, le loyer moyen a progressé de 3, 8 % en 2001 pour atteindre 768 $, comparativement à 740 $ un an plus tôt. La plus forte hausse (4,5 %) a été observée pour les appartements de une chambre, dont le loyer est passé de 695 $ à 726 $. Le loyer des appartements de deux chambres s'est accru de 3,3 % pour s'établir à 919 $, et celui des appartements de trois chambres ou plus, de 3,7 % pour se fixer à 1060 $. Pendant la période, le loyer des studios a été majoré de près de 4 % pour se chiffrer à 621 $, comparativement à 598 $ un an plus tôt.

La robustesse de la demande de logements locatifs a exercé une pression à la hausse sur les loyers, les éventuels locataires offrant de payer plus cher afin de pouvoir obtenir les logements les mieux situés et les mieux équipés. Les occupants actuels de logements locatifs ont également dû subir des hausses, mais celles-ci étaient plafonnées à l'augmentation des frais d'exploitation engagés par les propriétaires. Vu la rareté des logements locatifs inoccupés, les propriétaires-bailleurs pourront relever au taux du marché les loyers des appartements qui se libèrent jusqu'à ce qu'un équilibre soit atteint entre les loyers exigés et un niveau d'inoccupation acceptable. Dans la ville de Vancouver, le loyer moyen global s'est accru de 3,1 %, passant de 769 à 793 $. La hausse la plus importante a été observée dans les grands appartements, soit ceux de trois chambres ou plus. En effet, leur loyer moyen a grimpé de 14 % pour se fixer à 1 477 $. Toutefois, cette catégorie d'appartements représente moins de 1 % du parc locatif de la ville. Le loyer des studios a été majoré de près de 4 % pour atteindre 639 $. Le loyer des appartements de une chambre a quant à lui progressé de 3,8 % pour se fixer à 761 $, comparativement 733 $ un an plus tôt. Les appartements de deux chambres ont affiché l'augmentation la plus modeste, leur loyer ayant été majoré de 2,5 % pour s'établir à 1 059 $.

Progression du loyer par suite de la baisse du taux d'inoccupation



Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, appartement de une chambre

Indicateurs avancés

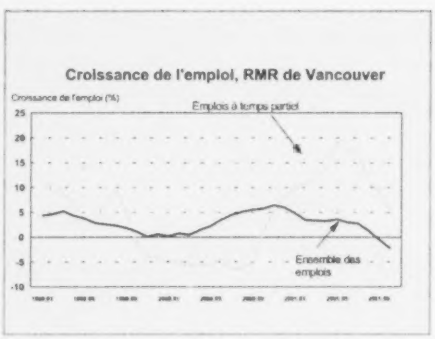
La faiblesse du taux d'inoccupation dans l'agglomération de Vancouver n'est pas un phénomène nouveau. En fait, le taux d'inoccupation global s'est fixé entre 0,8 % et 1,1 % pendant quatre des dix dernières années. Dans les années 1980, le taux d'inoccupation a été égal ou inférieur à 1,1 % durant sept ans. Les causes de cette faiblesse sont diverses. Toutefois, les principaux facteurs sur le marché locatif d'aujourd'hui sont l'emploi, les caractéristiques démographiques de la population, l'offre de logements locatifs et l'écart entre les frais de location et les frais de possession.

Emploi

L'emploi a augmenté de 1,6 % dans l'agglomération de Vancouver au cours des deux premiers trimestres de 2001. Depuis août, il a toutefois régressé de 3,8 %, ce qui a ramené la majoration par rapport à 2000 à tout juste 0,6 %. Les faibles gains enregistrés durant l'année n'ont pas suffi à neutraliser la hausse du chômage attribuable au ralentissement de l'économie nord-américaine. Le taux de chômage est passé de 5,9 % en moyenne en 2000 à 6,6 % en 2001. De plus, le taux de chômage mensuel s'est établi à 7,8 % en décembre, soit son plus haut niveau depuis 1999. Les répercussions de ce taux sur le marché locatif ne sont toutefois peut-être pas aussi marquées que peut l'être la création d'emplois.

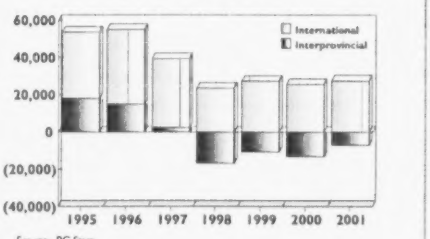
En 2001, la croissance de l'emploi à temps partiel s'est accélérée alors que l'emploi total s'est replié à Vancouver. Les employés à temps partiel sont moins susceptibles d'accéder à la propriété que les employés à plein temps, en raison des exigences en matière de mise de fonds et de revenu. Toutefois, l'expérience démontre que l'augmentation de l'emploi à temps partiel exerce une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation. Ainsi, la dernière fois où l'emploi à temps partiel a progressé à un rythme se rapprochant de celui enregistré en 2001 (+13 %) était en 1994. Cette année-là, l'emploi à temps partiel s'est accru de 14 % en moyenne et le taux d'inoccupation a reculé pour s'établir à 0,8 % à peine.

Croissance de l'emploi, RMR de Vancouver



Amélioration du solde migratoire

Trois trimestres prenant fin en septembre



Source : BC Stats

Caractéristiques démographiques

Le rôle joué par la population ne peut-être sous-estimé lorsque l'on étudie la demande de logements locatifs. Afin de comprendre le marché locatif d'aujourd'hui, nous devons étudier au moins deux des caractéristiques démographiques de la population, caractéristiques qui sont liées entre elles. La première est le nombre d'habitants. On estime que cette année, le taux d'accroissement naturel (taux de natalité moins taux de mortalité) s'établira à 0,3 % à peine dans la province, et on s'attend à ce qu'il tombe en dessous de 0,2 % d'ici 2010. Si la province devait compter uniquement sur l'accroissement naturel, elle verrait au début des années 2020 sa population régresser dangereusement.

L'immigration est non seulement un moyen de contrer la décroissance de la population, elle permet également de soutenir la formation de jeunes ménages, l'autre aspect démographique en jeu. Les jeunes de 25 à 34 ans sont davantage susceptibles de louer leur logement que les autres groupes d'âges. Fort heureusement, la plupart des immigrants appartiennent à ce groupe d'âges. Autrement dit, les jeunes ménages ont tendance à louer leur logement et les migrants sont en général jeunes. Ainsi, les fluctuations de l'immigration peuvent avoir une grande incidence sur le marché locatif.

Au cours des quatre dernières années, le nombre d'émigrants ayant quitté la province pour s'installer ailleurs au pays a été supérieur au nombre d'immigrants, ce qui a eu de fortes répercussions sur le marché locatif et sur le marché des logements pour propriétaires-occupants de Vancouver. Le solde migratoire interprovincial a atteint en 1998 son plus bas niveau en au moins dix ans. Cette année-là, 17 521 Britanno-Colombiens sont partis vivre dans une autre province. Composé essentiellement de jeunes ménages attirés par les débouchés sur les marchés du travail des autres provinces (surtout ceux de l'Alberta et de l'Ontario), cet exode a contribué à faire augmenter le taux d'inoccupation de l'agglomération de Vancouver, qui est passé de 1,1 % en 1996 à 2,7 % en 1998. Aujourd'hui, l'immigration vers d'autres provinces est moins forte (le solde migratoire des trois derniers trimestres de 2001 est inférieur de moitié à celui de 2000), et le taux d'inoccupation oscille à nouveau autour de 1 %.

Bien que le solde migratoire international ait régressé de près de 40 % entre 1996 et 2000, la répartition des immigrants a changé. Au milieu des années 1990, on avait observé une nette progression des entrepreneurs et des investisseurs chez les immigrants internationaux, ce qui avait stimulé le secteur de la construction résidentielle. Aujourd'hui, les immigrants de cette catégorie sont moins nombreux. Ils ont été remplacés par des immigrants indépendants et des familles, qui ont tendance à louer leur logement durant les premières années suivant leur arrivée, d'où augmentation de la demande de logements locatifs.

Offre de logements locatifs

L'offre de logements locatifs d'initiative privée est demeurée stable dans l'agglomération de Vancouver pendant plusieurs années. En 1998, 106 515 logements locatifs étaient dénombrés dans l'agglomération. En 2001, le nombre total de logements locatifs n'avait progressé que de 0,2 % (ou de 201 logements) pour atteindre 106 719. La stagnation de l'offre n'avait que peu d'incidence sur le marché locatif en raison de la mauvaise conjoncture et du départ en masse de jeunes travailleurs vers l'est du pays. Toutefois, maintenant que la demande s'intensifie, de grandes pressions s'exercent sur le marché.

Ces pressions sont quelque peu modérées par la construction de logements locatifs. Les investissements dans le logement locatif d'initiative privée ont redémarré dans l'agglomération de Vancouver en 2001. Le nombre de logements locatifs achevés a grimpé de 40 % par rapport à 2000, soit le plus haut niveau enregistré depuis 1993. Mais le plus étonnant, c'est que 1 537 logements locatifs d'initiative privée ont été mis en chantier en 2001, ce qui représente une hausse de 209 % en regard de l'année précédente. L'activité dans le secteur de la construction de logements locatifs de Vancouver n'a pas été aussi intense depuis au moins dix ans.

Les investissements dans le logement locatif connaissent un regain de popularité. Les grands investisseurs ont constaté que ce type d'investissements était sous-représenté dans leur portefeuille et, du coup, ont joué un rôle plus important dans les transactions conclues récemment. Tous les genres d'investisseurs sont attirés par le logement locatif, puisque celui-ci représente une source de revenu stable à faible risque (grande diversité de locataires, négociation des baux à tous les ans), qui offre des possibilités de levier financier et de diversification de portefeuille.

Il n'y a toutefois pas absence de risques. En effet, il est possible que l'achèvement des logements locatifs actuellement en construction entraîne une hausse du taux d'inoccupation. Par contre, les 1 537 logements mis en chantier en 2001 ne représentent que 1,5 % du parc locatif. Qui plus est, bon nombre de ces ensembles d'habitation sont situés dans des secteurs très recherchés du centre-ville et proposent une multitude de commodités. Certains de ces appartements, destinés à une clientèle de jeunes professionnels souhaitant conserver leur mobilité tout en étant prêt à débourser pour un avoir un logement correspondant à leur mode de vie, affichent un loyer pouvant atteindre 2 $ du pied carré.

Écart entre les frais de location et les frais de possession

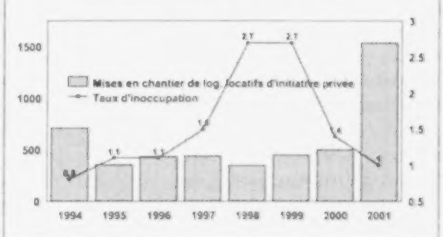
La diminution des taux d'intérêt au cours de la dernière année a fait régresser le coût associé au financement des ensembles locatifs, rendant donc ce type d'investissement plus attrayant. Par contre, le financement hypothécaire a été réduit d'autant pour les acheteurs de logement. Les taux hypothécaires ayant atteint leurs plus bas niveaux depuis des décennies, on pourrait s'attendre à ce que le taux d'inoccupation augmente en raison de l'accession à la propriété. Pourtant, le taux d'inoccupation s'est replié.

Le taux d'intérêt d'un emprunt hypothécaire type d'une durée de trois ans a diminué de près de 200 points de base entre janvier 2001 et janvier 2002. Autrement dit, un ménage peut emprunter 30 000 $ de plus aujourd'hui qu'il y a un an pour une même mensualité de 1 200 $. Par conséquent, l'accession à la propriété s'est intensifiée au cours des douze derniers mois. En revanche, les loyers ont poursuivi leur lente progression.

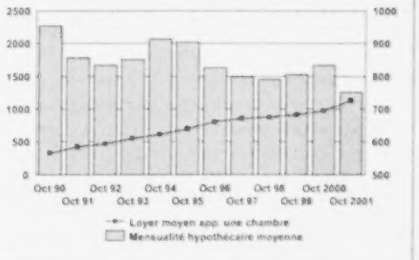
Les économistes considèrent que lorsque l'écart entre les frais de location et les frais de possession s'amenuise, il en résulte une contraction de la demande de logements locatifs et un accroissement de la demande de logements pour propriétaires-occupants. Or, dans l'agglomération de Vancouver, on assiste à une expansion des deux types de demande. Il faut donc en conclure que d'autres facteurs entrent en jeu.

Le principal facteur est l'apport continu de nouveaux ménages locataires, qu'il s'agisse d'immigrants nouvellement arrivés ou simplement de membres des générations issues de l'effondrement de la natalité et de l'écho du baby-boom. Deux autres facteurs, associés au volet financier et au mode de vie, jouent également un grand rôle. Ainsi, les ménages locataires sont, de façon générale, plus jeunes, et leur carrière étant moins avancée, ils n'ont pas atteint le point où leur rémunération leur permet de soutenir des versements hypothécaires. En outre, leurs épargnes pourront ne pas être suffisantes pour la mise de fonds. De surcroît, le prix des propriétés résidentielles à Vancouver est le plus élevé au pays, ce qui constitue un obstacle de plus à surmonter pour les jeunes ménages. Enfin, le taux d'accession à la propriété des jeunes ménages est en régression, les jeunes préférant rester mobiles vu la mondialisation de l'économie.

Mises en chantier de logements locatifs à Vancouver



Resserrement de l'écart entre la location et la propriété



Recul de 53 % du taux d'inoccupation des logements en rangée

Le taux d'inoccupation moyen des logements en rangée locatifs s'est replié de 53 % dans l'agglomération de Vancouver. Il se situe actuellement à 0,7 % à peine, soit un important recul par rapport au taux de 1,5 % enregistré en octobre 2000. Le taux d'inoccupation d'une maison en rangée de deux chambres est passé de 1,5 à 0,5 % et celui des maisons de trois chambres ou plus, de 1,6 à 0,7 % dans l'agglomération.

La municipalité de district de North Vancouver et Langleys accusent des taux d'inoccupation nuls au cours de la période visée par l'Enquête, et leur parc locatif compte 499 et 274 logements respectivement. À Surrey, il est tombé à 0,9 %, comparativement à 3,9 % un an plus tôt. Dans cette ville, le taux d'inoccupation moyen de maisons en rangée de deux chambres est passé de 4,8 à 2,8 % et celui des maisons en rangées de trois chambres ou plus, de 3,7 à 0,4 %. Dans les Tri-cities, aucune maison en rangée de deux chambres était inoccupée, alors que le taux d'inoccupation des maisons en rangée de trois chambres ou plus a reculé pour s'établir à 0,7 %, contre 2,1 % l'année précédente.

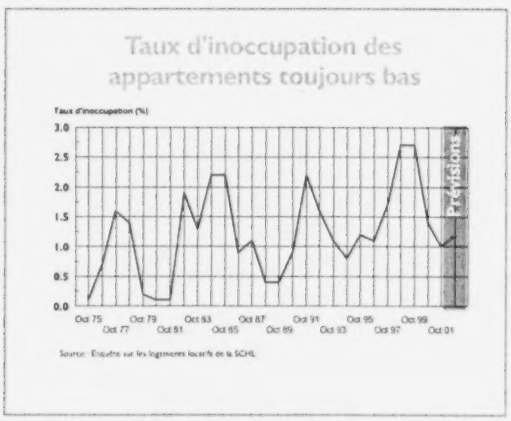
Le parc de logements en rangée dans la ville de Vancouver a accusé une baisse de 17 %, passant de 459 à 391 logements durant la période. Le stock de logements de North Vancouver est demeuré essentiellement inchangé. À Richmond, par contre, 88 logements de plus ont été dénombrés, ce qui représente une augmentation de près de 15 % et un total de 680 logements. À Surrey, le nombre de maisons en rangée locatives a régressé de 10 % pour se fixer à 351, alors qu'à Maple Ridge et Pitt Meadows, il a affiché une augmentation de 7 % ou de 9 logements. Le parc de logements en rangée locatifs est demeuré stable à Langleys et dans les Tri-Cities.

Le faible taux d'inoccupation des logements en rangée va de pair avec le faible taux d'inoccupation de l'ensemble des appartements locatifs. Cependant, comme les maisons en rangée sont en général plus grandes et ont une entrée privée, elles attirent souvent les familles et les ménages nombreux. Lorsque l'activité sur le marché des logements pour propriétaires-occupants s'intensifiera, il est possible que des pressions soient exercées sur le parc locatif par suite de la conversion de logements locatifs en logements pour propriétaires-occupants. Il faut s'attendre à ce que le taux d'inoccupation demeure bas tout au long de 2002 et à ce que le stock de logements demeure stable

Prévisions

Dans l'agglomération de Vancouver, le taux d'inoccupation devrait demeurer bas en 2002. La demande restera forte puisqu'il devrait y avoir reprise économique au deuxième trimestre. Le recul du nombre de ménages quittant de la province et l'apport continu d'immigrants internationaux garantira un afflux constant de jeunes ménages à la recherche de logements locatifs. Le taux d'inoccupation devrait monter à 1,2 % en 2002. Cette hausse - attribuable à l'augmentation du stock de logements locatifs d'initiative privée, à la progression du marché informel des " maisons avec logement accessoire légal " et à l'accroissement du nombre de copropriétés achetées pour des fins d'investissement - contribuera à absorber la demande.

Le loyer moyen continuera à progresser en raison du bas taux d'inoccupation et de la majoration des frais d'exploitation engagés par les propriétaires-bailleurs. De plus, l'important nombre d'appartements locatifs en construction feront grimper le loyer moyen, car le loyer moyen des appartements neufs est plus élevé que la moyenne du marché. On s'attend à ce que le loyer moyen augmente de 3 à 5 % au cours des douze prochains mois dans l'agglomération de Vancouver.



La SCHL - Votre source d'information sur le marché locatif

Le Rapport sur les logements locatifs de Vancouver décrit les plus récentes tendances liées au taux d'inoccupation et au loyer moyen de tous les ensembles d'appartements et de maisons en rangée comptant trois logements autonomes ou plus. Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à Télécopie RAPIDE et recevez les résultats de l'enquête le jour même de leur publication.

Des rapports sur les logements locatifs sont également produits pour d'autres villes du Canada.

Pour vous abonner, communiquer avec :

Lisa Preston
Administratrice, Produits et services
Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon
Téléphone : (604) 737-4088
Télécopieur : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

Aperçu national

Baisse des taux d'inoccupation

En 2001, dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du pays, le taux d'inoccupation global des appartements est tombé à son point le plus bas depuis1987, année où la SCHL a intégré dans son enquête les immeubles de trois logements et plus. Il a fléchi de 0,4 point de pourcentage, passant de 1,6 %, en octobre 2000, à 1,2 %, en octobre 2001.

La création d'emplois soutenue des dernières années, l'immigration internationale massive et l'accroissement de la population de jeunes adultes ont provoqué une baisse des taux d'inoccupation dans de nombreux centres. Comme les immigrants et les jeunes adultes ont tendance à opter pour la location, leur nombre grandissant exerce une lourde pression sur le taux de logements vacants. Il n'est donc pas étonnant que, depuis octobre 2000, l'on ait enregistré des hausses du taux d'inoccupation dans les villes où la croissance de l'emploi a été relativement faible et le bilan migratoire, négatif. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation national des appartements s'établira à 1,3 % en octobre 2002, soit un peu au-dessus du taux observé cette année. L'affaiblissement de l'emploi et de l'économie au Canada modérera la formation de nouveaux ménages, tandis que les bas taux hypothécaires feront augmenter le nombre d'accédants à la propriété.

On a relevé un taux d'inoccupation de moins de 1 % dans huit RMR, soit dans presque trois fois plus de villes que l'année dernière. Bien que le taux d'inoccupation des appartements sur le marché d'Ottawa ait été inférieur à 1 % pour la troisième année de suite, il ne s'agit plus du marché le plus serré du pays. En effet, Victoria a pris le premier rang, avec 0,5 % de logements vacants, et Montréal et Hull la suivent de près (0,6 %).

Comme les taux d'inoccupation restent bas dans la plupart des centres du pays, les loyers moyens ont augmenté dans toutes les RMR, sauf une. Les hausses se sont maintenues à 5 % ou moins dans la majorité des marchés, Edmonton et Calgary faisant exception à la règle. À Edmonton, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a bondi de 8,8 %, bien qu'on y ait relevé le sixième taux d'inoccupation le plus bas parmi toutes les RMR du pays.

Les loyers moyens les plus élevés continuent de s'observer dans les principaux centres urbains du Canada, exception faite de Montréal. Les loyers mensuels les plus chers pour un appartement de deux chambres ont été relevés à Toronto (1027 $) et à Vancouver (919 $). La ville de Calgary (783 $) est arrivée au cinquième rang national, après Ottawa (914 $) et Oshawa (799 $). Cette année encore, le loyer le plus bas a été enregistré à Trois-Rivières (419 $).

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous sommes intéressés à connaître vos commentaires sur le présent rapport et sur nos autres produits d'analyse de marché.

Taux d'inoccupation des appartements au Canada

Agglomérations	2000	2001
Calgary	1,3	1,2
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
Edmonton	1,4	0,9
Halifax	3,6	2,8
Hamilton	1,7	1,3
Hull	1,4	0,6
Kitchener	0,7	0,9
London	2,2	1,6
Montréal	1,5	0,6
Oshawa	1,7	1,3
Ottawa	0,2	0,8
Québec	1,6	0,8
Regina	1,4	2,1
St. Catharines	2,6	1,9
Saint John	3,4	5,6
St. John's	3,8	2,5
Saskatoon	1,7	2,9
Sherbrooke	4,7	2,3
Sudbury	7,7	5,7
Thunder Bay	5,8	5,8
Toronto	0,6	0,9
Trois-Rivières	6,8	4,7
Vancouver	1,4	1,0
Victoria	1,8	0,5
Windsor	1,9	2,9
Winnipeg	2,0	1,4

Centres urbains	2000	2001
Abbotsford	3,7	2,4
Barrie	0,5	0,9
Belleville	4,9	5,1
Brantford	2,9	1,8
Cape Breton	14,0	11,1
Charlottetown	2,6	1,8
Chatham	10,8	11,3
Chilliwack	7,8	5,9
Cornwall	7,9	6,1
Courtney	11,9	8,6
Drummondville	1,8	1,8
Fredericton	1,3	1,5
Granby	2,0	2,5
Guelph	0,7	1,0
Kamloops	8,1	3,8
Kelowna	1,2	1,1
Kingston	1,8	1,5
Lethbridge	0,6	3,1
Medicine Hat	0,7	0,7
Moncton	1,7	1,6
Nanaimo	9,7	3,8
North Bay	5,5	2,7
Peterborough	3,2	3,7
Prince George	15,3	12,2
Red Deer	0,7	1,1
St-Hyacinthe	1,8	1,3
St. Jean	2,8	1,2
Sarnia	7,3	6,3
Sault Ste. Marie	11,8	10,9
Shawinigan	8,4	7,7
Vernon	8,7	7,0
Total CANADA	2,2	1,7

Faits saillants

- Dans la RMR de Vancouver, le taux d'inoccupation a régressé pour se fixer à 1,0 % en octobre 2001, ce qui représente une nette diminution par rapport au taux de 1,4 % enregistré en octobre 2000. Un bas taux d'inoccupation n'est pas un phénomène inhabituel sur le marché locatif de Vancouver puisque pendant quatre des dix dernières années, ce taux s'est établi à moins de 1,1 %.
- Le resserrement du marché locatif peut s'expliquer par la hausse de l'emploi à temps partiel, par le recul du nombre de ménages quittant la province, par les caractéristiques des immigrants, qui sont davantage susceptibles de louer leur logement et, enfin, par la stabilité du nombre de logements locatifs depuis un certain nombre d'années.
- Bien que l'écart entre les frais de location et les frais de possession s'amenuise, le mode de vie et la nouvelle économie font en sorte que les jeunes ménages demeurent locataires plus longtemps.
- Le loyer des appartements a progressé dans l'agglomération de Vancouver, le loyer moyen ayant été majoré de 3,8 %. La hausse des loyers est attribuable à l'offre réduite de logements locatifs et à l'accroissement des frais d'exploitation engagés par les propriétaires-bailleurs.
- Le nombre de mises en chantier d'appartements locatifs d'initiative privée a bondi de 209 % pour se fixer à 1537 en 2001, soit le plus grand nombre de mises en chantier en au moins dix ans. Ces logements neufs ne représentent toutefois que 1,5 % de l'univers des logements locatifs et n'auront qu'une faible incidence sur le taux d'inoccupation.
- Le taux d'inoccupation des logements en rangée a reculé de 53 %, passant de 1,5 à 0,7 % à peine dans l'agglomération de Vancouver. Le stock est demeuré inchangé au cours de deux dernières années. Il est donc possible que l'amélioration des conditions de l'accession à la propriété entraîne une réduction du nombre de logements à louer, les propriétaires-bailleurs décidant de vendre à des propriétaires-occupants.

Méthodologie

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats sont diffusés en novembre dans *Télécopie RAPIDE* de la SCHL.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus, sans entrée privée.

Ensemble de logements locatifs en rangée : Tout ensemble de trois logements et plus en rangée, avec entrée privée.

Tableau 1

Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Vancouver

Zones	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Ville de Vancouver	1.1	1.0	0.6	0.7	1.0	0.4	0.0	0.0	0.8	0.7
Zones de la ville :										
1. West End	0.8	0.3	0.3	0.3	0.7	0.6	*	*	0.4	0.3
2. S. Granville/Oak	0.6	1.4	0.7	1.0	0.2	0.4	*	*	0.6	0.9
3. Kitsilano	0.0	1.4	0.7	0.4	0.1	0.0	*	*	0.5	0.5
4. Kerrisdale	0.0	*	0.4	0.3	0.7	0.0	*	*	0.4	0.2
5. Marpole	0.9	0.9	0.9	0.3	0.0	0.0	*	*	0.7	0.3
6. East Hastings	3.7	2.5	1.0	1.7	3.6	0.5	*	*	1.7	1.6
7. Reste	0.2	0.2	0.9	0.9	1.0	0.4	*	*	0.9	0.6
Burnaby	1.0	0.7	1.4	0.8	0.8	1.0	3.1	1.1	1.3	0.9
New Westminster	1.4	1.2	2.4	1.4	1.8	1.6	1.8	2.1	2.1	1.5
Ville de N. Vancouver	0.0	0.4	0.6	0.7	0.5	1.1	*	*	0.5	0.8
Mun. de district de North Vancouver	*	0.0	0.4	0.0	1.4	0.3	0.0	0.0	0.6	0.1
West Vancouver	*	*	0.5	0.8	0.8	0.7	0.0	1.0	0.6	0.8
Richmond	*	1.5	1.2	1.1	0.5	0.4	*	2.3	1.0	0.9
Delta	1.3	4.0	5.4	2.4	7.5	3.5	2.7	5.6	6.1	3.0
Surrey	*	*	6.9	2.9	4.3	1.6	1.7	2.5	5.3	2.3
White Rock	1.4	0.0	2.2	0.9	0.7	1.0	0.0	*	1.7	0.9
Ville et mun. de district de Langley	1.3	2.5	2.1	1.1	2.6	0.5	1.7	0.0	2.2	0.8
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	6.5	4.9	2.3	1.5	3.4	1.3	*	*	2.8	1.6
Maple Ridge et Pitt Meadows	*	*	2.4	1.7	3.7	2.5	*	*	2.8	2.3
RMR de Vancouver	1.2	1.1	1.3	1.0	1.7	1.0	1.5	1.3	1.4	1.0

Tableau 2

Loyer moyen des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Vancouver

Zones	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Ville de Vancouver	615$	639$	733$	761$	1034$	1059$	1291$	1477$	769$	793$
Zones de la ville :										
1. West End	638	665	775	830	1164	1233	*	*	792	835
2. S. Granville/Oak	627	632	749	744	1033	1006	*	*	796	782
3. Kitsilano	673	712	795	796	1102	1145	*	*	831	837
4. Kerrisdale	640	*	824	822	1204	1230	*	*	925	955
5. Marpole	527	546	615	632	770	782	*	*	631	644
6. East Hastings	515	498	616	654	757	829	*	*	623	660
7. Reste	643	699	764	805	1105	1133	*	*	870	923
Burnaby	544	560	654	677	803	844	950	952	708	729
New Westminster	489	507	589	609	754	779	934	958	626	651
Ville de N. Vancouver	615	633	705	749	863	913	*	*	748	788
Mun. de district de North Vancouver	*	650	719	765	917	957	988	1027	805	848
West Vancouver	*	*	916	928	1397	1474	2008	2014	1094	1108
Richmond	*	550	676	699	836	833	*	978	747	759
Delta	501	506	619	623	779	796	839	951	688	700
Surrey	*	*	592	612	727	752	803	810	666	691
White Rock	570	545	664	670	834	836	975	*	712	718
Ville et mun. de district de Langley	540	553	614	632	735	762	1006	924	679	698
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	512	634	587	646	715	754	*	*	637	690
Maple Ridge et Pitt Meadows	*	*	528	554	652	701	*	*	573	615
RMR de Vancouver	598	621	695	726	890	919	1022	1060	740	768

Tableau 3
Taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble
RMR de Vancouver

Zones	3-5 Units		6-19 Units		20-49 Units		50-99 Units		100-199 Units		200+ Units		Total	
	2000 %	2001 %	2000 %	2001 %	2000 %	2001 %	2000 %	2001 %	2000 %	2001 %	2000 %	2001 %	2000 %	2001 %
Ville de Vancouver	3.6	0.7	1.0	1.2	0.7	0.6	0.4	0.6	0.5	0.4	0.0	0.6	0.8	0.7
1. West End	0.0	0.0	0.6	0.0	0.5	0.4	0.4	0.4	0.4	0.3	0.0	0.5	0.4	0.3
2. S. Granville/Oak	1.6	3.2	0.9	1.4	0.4	0.4	0.0	1.0	-	-	-	-	0.6	0.9
3. Kitsilano	5.0	0.0	0.8	0.8	0.0	0.6	0.4	0.0	0.7	0.0	0.0	0.0	0.5	0.5
4. Kerrisdale	*	0.0	0.3	0.0	0.6	0.3	0.1	0.0	-	-	-	-	0.4	0.2
5. Marpole	*	0.0	1.3	0.8	0.5	0.0	0.0	1.0	-	-	-	-	0.7	0.3
6. East Hastings	4.5	0.0	0.8	2.1	1.8	1.5	1.5	1.7	2.5	3.8	0.0	2.5	1.7	1.6
7. Reste	2.2	0.0	1.6	1.1	0.9	0.3	0.1	1.1	0.0	0.1	-	0.0	0.9	0.6
Burnaby	*	*	2.1	0.6	1.6	0.9	0.8	0.7	0.4	0.9	1.6	0.2	1.3	0.9
New Westminster	*	*	5.2	3.3	2.4	1.4	0.7	0.8	0.9	0.9	-	-	2.1	0.8
Ville de N. Vancouver	*	*	0.8	1.7	0.5	1.0	0.5	0.2	0.0	0.9	-	-	0.5	0.8
Mun. de district de North Vancouver	*	*	1.6	0.4	0.0	0.0	*	*	-	0.0	0.0	-	0.6	0.1
West Vancouver	*	*	*	*	0.9	0.4	1.2	1.1	0.1	1.0	-	-	0.6	0.8
Richmond	-	-	*	*	1.0	0.5	1.1	1.1	0.0	3.0	-	-	1.0	0.9
Delta	*	*	3.9	6.1	6.2	3.2	5.9	2.1	*	*	-	-	6.1	3.0
Surrey	*	*	12.4	4.8	3.0	0.9	5.1	2.2	9.5	4.4	1.9	3.8	5.3	2.3
White Rock	*	*	1.7	0.4	1.4	0.7	1.8	1.2	-	-	-	-	1.7	0.9
Ville et mun. de district de Langley	*	*	*	*	2.6	0.9	2.2	0.7	*	1.8	-	-	2.2	0.8
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	*	*	3.1	1.1	1.9	0.9	3.3	2.3	*	*	5.2	0.8	2.8	1.6
Maple Ridge et Pitt Meadows	*	*	*	*	3.7	1.8	0.8	2.3	-	-	-	-	2.8	2.3
RMR de Vancouver	**3.8**	1.6	**1.7**	1.4	**1.2**	0.8	**1.5**	1.0	**0.8**	1.0	**1.0**	0.9	**1.4**	1.0

Tableau 4
Nombre d'appartements inoccupés et total (univers) selon le nombre de chambres/RMR de Vancouver

Zones	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Total	
	Log. inocc.	Stock total	Log. inocc.	Stock total	Log. inocc.	Stock total	Log. inocc.	Stock total	Log. inocc.	Stock total
Ville de Vancouver	92	9400	265	36850	33	8882	0	481	390	55613
1. West End	14	4229	41	13077	12	1903	**	**	67	19268
2. S. Granville/Oak	16	1159	46	4540	5	1335	**	**	67	7106
3. Kitsilano	21	1541	20	4999	0	1146	**	**	41	7735
4. Kerrisdale	**	**	4	1330	0	683	**	**	4	2200
5. Marpole	3	381	10	2944	0	584	**	**	13	3923
6. East Hastings	37	1490	120	7098	8	1427	**	**	164	10120
7. Reste	1	479	25	2863	7	1803	**	**	33	5262
Terrains en dotation de UBC	**	**	**	**	0	246	0	43	0	623
Burnaby	5	816	68	8206	35	3640	8	724	116	13386
New Westminster	10	797	74	5107	37	2330	3	142	123	8377
Ville de N. Vancouver	3	464	28	3780	21	1919	**	**	51	6184
Mun. de district de North Vancouver	0	179	0	362	1	358	0	149	1	1045
West Vancouver	**	**	11	1320	5	682	1	101	19	2331
Richmond	3	206	12	1123	5	1092	3	137	23	2559
Delta	3	75	21	864	26	752	2	36	52	1727
Surrey	**	**	77	2642	43	2702	11	459	135	5860
White Rock	0	67	8	904	4	418	**	**	13	1408
Ville et mun. de district de Langley	2	80	10	917	4	891	0	71	16	1959
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	11	234	35	2334	19	1464	**	**	65	4195
Maple Ridge et Pitt Meadows	**	**	14	852	14	540	**	**	33	1450
RMR de Vancouver	**136**	**12624**	**623**	**65590**	**247**	**25917**	**33**	**2584**	**1040**	**106716**

Tableau 5
Univers des maisons en rangée et nombre de logements inoccupés selon le nombre de chambres
RMR de Vancouver

Zones	Deux chambres		Trois chambres et plus		Total	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Ville de Vancouver	1	195	4	154	7	391
Burnaby	**	**	**	**	**	**
New Westminster	**	**	**	**	**	**
Ville de N. Vancouver	**	**	**	**	**	**
Mun. de district de N. Vancouver	0	138	0	348	0	499
Richmond	2	246	0	426	2	680
Delta	**	**	**	**	**	**
Surrey	2	72	1	277	3	351
Ville et mun. de district de Langley	**	**	0	206	0	274
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	0	145	3	434	3	583
Maple Ridge et Pitt Meadows	**	**	5	122	5	142
RMR de Vancouver	**5**	**1002**	**17**	**2329**	**24**	**3418**

Tableau 6
Loyers des maisons en rangée selon le nombre de chambres
RMR de Vancouver

Zones	Deux chambres		Trois chambres et plus		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Ville de Vancouver	1168$	1111$	1574$	1308$	1283$	1150$
Burnaby	**	**	**	**	**	**
New Westminster	**	**	**	**	**	**
Ville de N. Vancouver	**	**	**	**	**	**
Mun. de district de N. Vancouver	998	1013	1342	1374	1229	1262
Richmond	**	**	1022	**	1013	**
Delta	**	**	**	**	**	**
Surrey	782	760	975	1036	939	979
Ville et mun. de district de Langley	**	**	848	886	812	855
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	841	874	947	1004	918	969
Maple Ridge et Pitt Meadows	**	**	913	973	913	950
RMR de Vancouver	**977**	**1001**	**1070**	**1105**	**1032**	**1065**

Tableau 7

Taux d'inoccupation des maisons en rangée selon le nombre de chambres
RMR de Vancouver

Zones	Deux chambres		Trois chambres et plus		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Ville de Vancouver	3.6%	0.5%	1.9%	2.7%	2.6%	1.8%
Burnaby	**	**	**	**	**	**
New Westminster	**	**	**	**	**	**
Ville de N. Vancouver	**	**	**	**	**	**
Municipalité de district de N. Vancouver	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Richmond	0.5	**	0.8	0.0	0.7	**
Delta	**	**	**	**	**	**
Surrey	4.8	2.8	3.7	0.4	3.9	0.9
Ville et municipalité de district de Langley	0.0	**	1.5	0.0	1.1	0.0
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	0.7	0	2.1	0.7	1.7	0.5
Maple Ridge et Pitt Meadows	**	**	2.3	4.1	2.3	3.5
RMR de Vancouver	**1.5**	**0.5**	**1.6**	**0.7**	**1.5**	**0.7**

POUR OBTENIR PLUS D'INFORMATION, VEUILLEZ COMMUNIQUER AVEC :

Cameron Muir
Analyste principal de marché

Téléphone: (604) 737-4144
Courriel : cmuir@cmhc-schl.gc.ca

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation écrite préalable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation écrite préalable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.